

Koivumäki-Mansikka-aho stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



20.12.2022

KOIVUMÄKI-MANSIKKA-AHO STRANDETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på kommunens hemsidor www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer och www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Stranddetaljplanen uppgörs på initiativ av markägaren. Med planen korrigeras och preciseras avgränsningen av fritidsbostadsområdet i den gällande strandgeneralplanen så, att ekonomibyggnaden i lantbruksanvändning avgränsas utanför fritidsbostadsområdet. I övrigt preciseras avgränsningen av fritidsbostadsområde för att möjliggöra en mera ändamålsenlig placering av byggnadsbeståndet.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

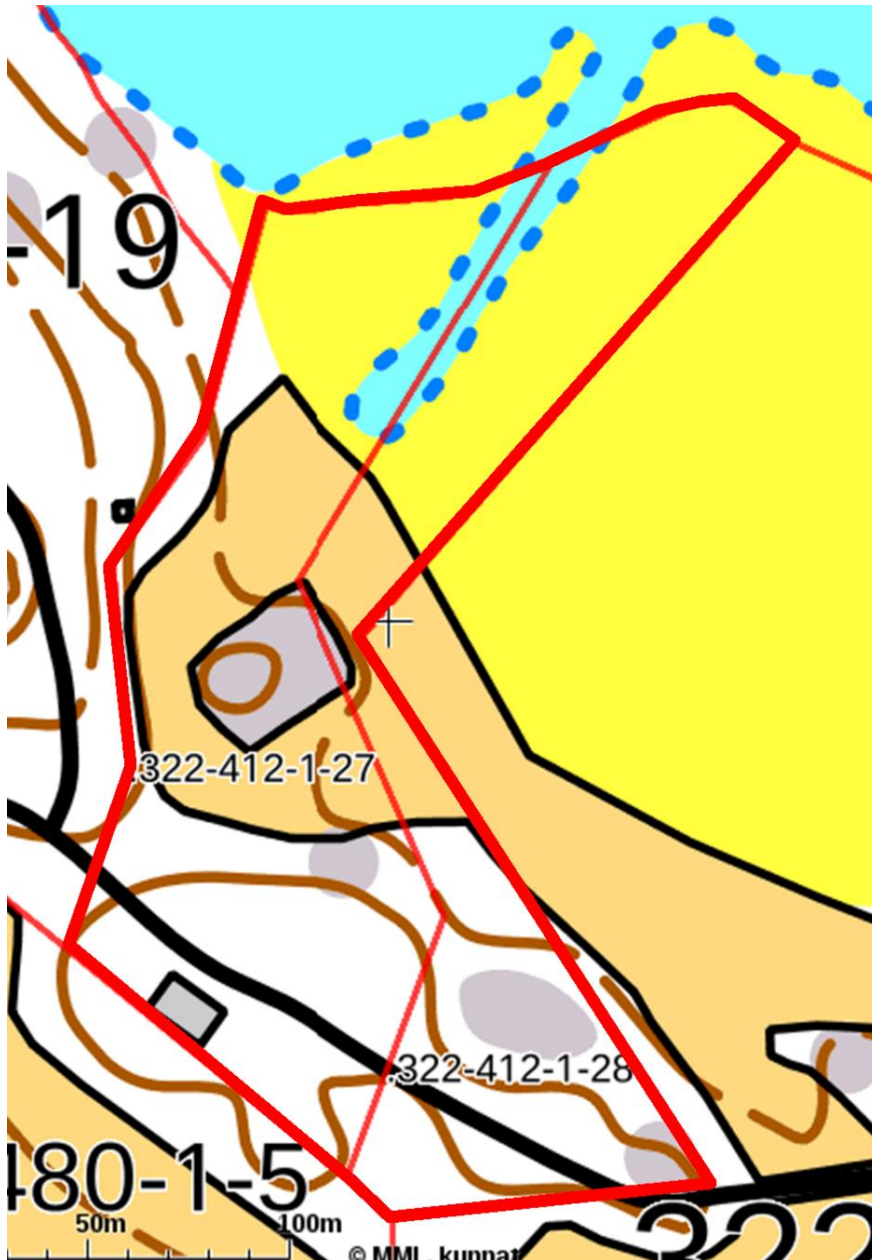
Området omfattar fastigheterna Koivumäki 322-412-1-27 och Mansikka-aho 322-412-1-28 på Bisarholmen i Kimito. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,4 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 140 meter.



Planområdet (den röda ringen) ligger på Bisarholmen i Kimito ca 2 km sydväst om Pungböle bro.

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar två fastigheter Bisarholmen. Fastigheterna är i övrigt obebyggda, men på fastigheten Koivumäki finns en lantbruksekonomibyggnad (hall). Området har blandskog, stranden utgör ängsmark. Fastigheterna strandzon utgör ett omfattande öppet tillandningsområde. Fastigheterna gränser sträcker sig inte i övrigt ända till strandlinjen, med intill den fasta marken har tidigare muddrat en kanal, sträcker sig till fastigheternas båtplats.



Planområdet (avgränsat med röd linje) består av fastigheterna 322-412-1-27 och 322-412-1-28.



På Lantmäteriverkets flygbild på pärm bilden syns ännu deponeringsområdena av strandkanalens muddringsmassor.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

Målsättningen med stranddetaljplanen är att avgränsa området söder om den privata genomfartsvägen så att det ligger utanför fritidsbostadsområdet. Fritidsområdets avgränsning korrigeras i övrigt så, att byggnaderna på fastigheten Koivumäki kan placeras på ett mera ändamålsenligt sätt, speciellt i förhållande till stranden.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

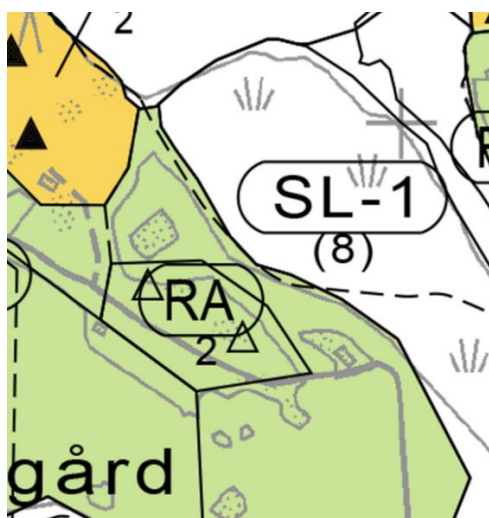
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdet finns det inga beteckningar i landskapsplanen.

5.3 Generalplanering

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkännts 14.6.2005. I generalplanen anvisas stranddetaljplaneområdet med ett område för fritidsbostäder med två byggplatser (RA) och som jord- och skogsbruksområde (M-1). Tillandningsområdet mot sjön är anvisat som naturskyddsområde av lokal betydelse (SL-1). Bilden nedan har fel i färgsättningen på plankartan. RA-området bör ha gul färg och SL-1-området lila som i teckenförklaringarna.



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Kimito.

Bestämmelserna för fritidsbostadsområdet är följande:

RA₆

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

5.5 Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Planlösning och planens framställningsprincip

Planändringen anvisas i princip med samma beteckningar och våningsytor som i den gällande planen. Planen uppgörs i skalan 1:2000.

7. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

7.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,

- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenskydd och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

7.2 Utredningar

Områdets markanvändning ändrar i praktiken inte, varför bedömningen är att nya utredningar inte behövs..

7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta.

8. Intressenter

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd

9. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Kommunen informerar om PDB.
- Planförslag utarbetas under våren och sommaren 2023.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (MBL 66 §, MBF 26 §).

10. Information

Planen kungörs anhängig, framläggningen av planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress www.kimitoon.fi.

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommuns hemsidor, adress www.kimitoon.fi. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

11. Växelverkan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det om behov föreligger informations- och förhandlingsträff med intressenter.

12. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Kimitoöns kommun
Vretavägen 19, 25700 Kimito
Tfn 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
Tfn 044 253 0464
sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvideras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

Koivumäki-Mansikka-aho ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20.12.2022

KOIVUMÄKI-MANSIKKA-AHON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivuilla, osoitteissa www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat ja www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Kaavalla korjataan ja täsmennetään voimassa olevan rantayleiskaavan loma-asutusalueen rajauksia siten, että alueella sijaitseva maatalouteen liittyvä talousrakennus rajataan loma-asutusalueen ulkopuolelle ja loma-asutusalueen rajaus muilta osin täsmennetään rakennuskannan tarkoituksenmukaisemman sijoittelun mahdollistamiseksi.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

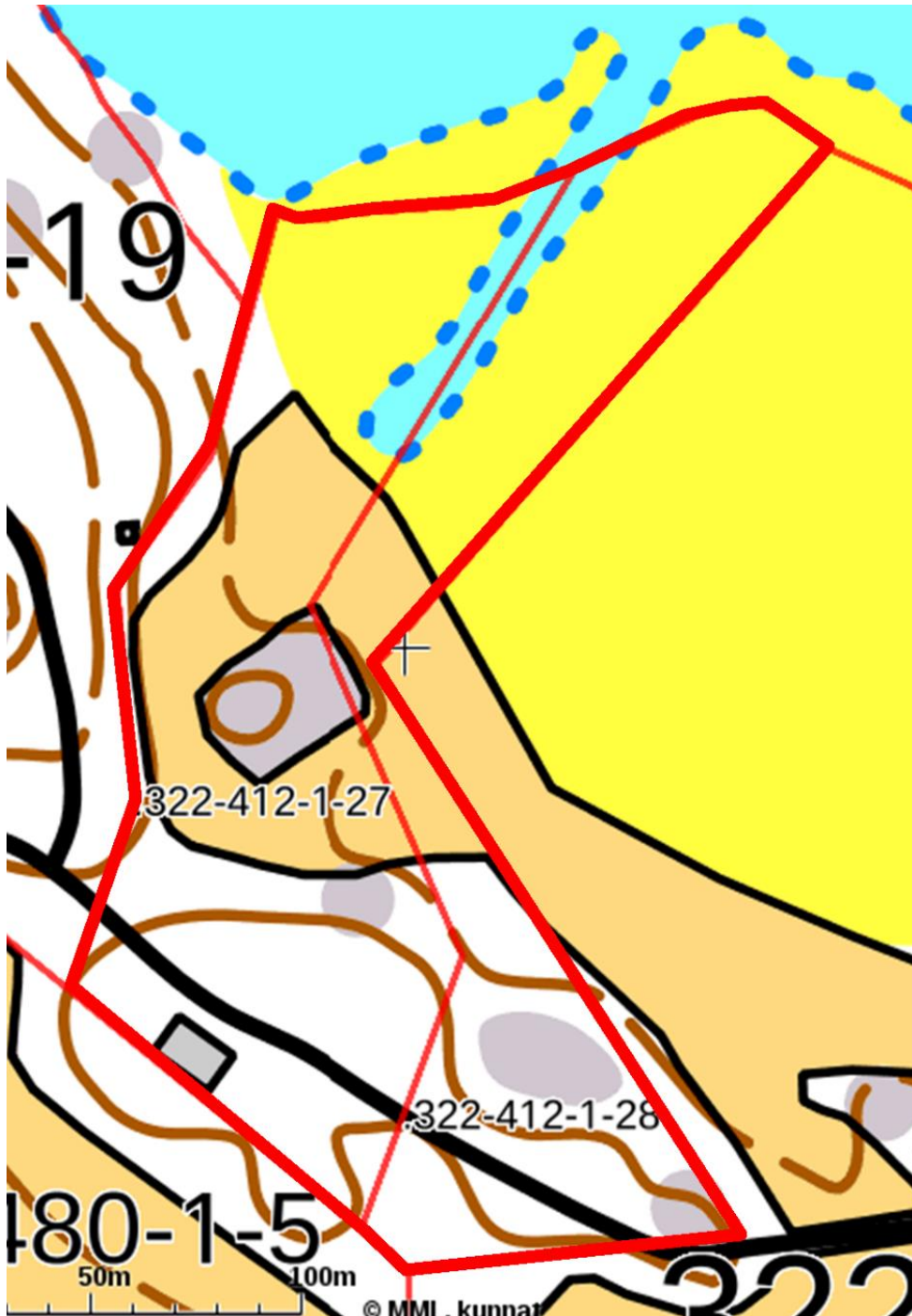
Alue käsittää kiinteistöt Koivumäki 322-412-1-27 ja Mansikka-aho 322-412-1-28 Kemiön Piisaaressa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,4 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 140 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Kemiön Piisaaressa n. 2 km linnuntietä Pungbolen sillasta lounaaseen.

3.2 Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää kaksi kiinteistöä Piisaassa. Kiinteistöt ovat muutoin rakentamatta, mutta Koivumäen kiinteistöllä on maatalouskäytössä oleva talousrakennus (halli). Alueella kasvaa sekametsää, ranta-alue on niittyä. Kiinteistöjen rantavyöhyke on laajahkoa avointa matalikkoa. Kiinteistöjen rajat eivät muutoin ulotu vesirajalle asti, mutta kovanmaan rantaan on aiemmin ruopattu kanava, joka ulottuu kiinteistöjen venepaikkaan.



Kaava-alue (punaisen paksun viivan raja) käsittää kiinteistöt 322-412-1-27 ja 322-412-1-28.



Kansikuvassa olevasta Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa näkyy vielä rantakanavan ruoppausmassojen läjitysalueet. Yllä olevassa Googlen ilmakuvassa ruoppausmassat ovat kasvillisuuden peitossa. Kuva on otettu lehtipuiden kasvukauden ulkopuolelta.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Ranta-asetakaavan tavoitteena on rajata kaava-alueen halki kulkevan yksityistien eteläpuolinen alue loma-asutusalueen ulkopuolelle. Loma-asutusalueen rajausta korjataan muutoin siten, että Koivumäen kiinteistölle 1-27 tulevat rakennukset voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisemmin, eteenkin suhteessa rantaan.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

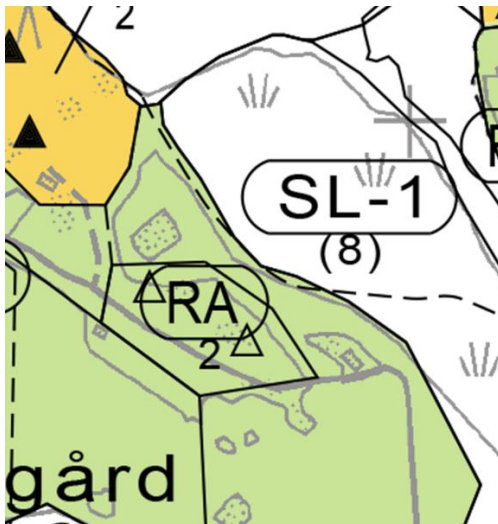
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Ranta-asetakaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole merkintöjä.

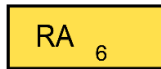
5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaavassa ranta-asetakaava-alueelle on osoitettu kahden rakennuspaikan loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue (M-1). Vesijättöalue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, jolla on paikallista merkistystä (SL-1). Alla olevassa kuvassa alueiden värityksessä on virheitä. RA-alueen tulee olla keltainen ja SL-1-alueen liilan värinen merkkien selityksen mukaisesti.



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:2000.

7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

7.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvítettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

7.2 Laaditut selvitykset

Alueen maankäyttö ei käytännössä muutu, joten uusia selvityksiä ei arvioida olevan tarpeen tehdä.

7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
 - Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

9. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
 - Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2023.
 - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

10. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.kemionsaari.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa www.kemionsaari.fi. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

11. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillinen info- ja keskustelutapaaminen osallisten kanssa.

12. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kemiönsaaren kunta

Vretantie 19, 25700 Kemiö

Puh. 040 688 8292

heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Kaavan laatija Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 253 0464

sten.ohman@netsten.fi

Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kemiönsaaren kunnalta tai kaavan laatijalta.